

## ANALISIS PROSEDUR PEMUNGUTAN PBB SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN KABUPATEN MINAHASA DI KPP PRATAMA BITUNG

Oleh:  
**Haris Labantu**

Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi Manado  
email: [haris.labantu@yahoo.com](mailto:haris.labantu@yahoo.com)

### ABSTRAK

Pajak Daerah merupakan potensi yang sangat besar untuk pembangunan di Kabupaten Minahasa. Pada tahun 2014 mendatang Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Minahasa akan dialihkan pengelolaannya dari KPP Pratama Bitung ke Pemerintah Daerah Minahasa. Adapun tujuan dari penelitian ini untuk memberikan informasi bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa tentang kelemahan dari prosedur pemungutan yang diterapkan KPP Pratama Bitung ditinjau dari Undang-undang PBB No.12 tahun 1994 pembaruan Undang-undang PBB No.12 Tahun 1985 serta beberapa Peraturan yang berlaku, dengan harapan informasi yang diberikan dapat berkontribusi untuk memaksimalkan penerimaan Daerah dari sektor ini. Dengan melakukan wawancara, observasi serta dengan mempelajari dokumen-dokumen terkait di KPP Pratama Bitung, dapat disimpulkan bahwa prosedur yang dijalankan belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, khususnya tahapan prosedur yang menuntut peran aktif dari wajib pajak seperti pendaftaran objek pajak dan pelunasan pajak. Penegakan sanksi administratif dan/atau pidana harus lebih ditingkatkan untuk membangun kesadaran serta memberi efek jera bagi wajib pajak yang tidak melunasi tunggakan pajak.

**Kata kunci:** pajak, prosedur, administratif

### ABSTRACT

*Local Tax is a huge potential for development in the District of Minahasa. In 2014 management of land and building tax Rural and Urban sectors in Minahasa District will be transferred from KPP Primary Bitung to Minahasa Government. The purpose of this research is to provide information to the Government about the weakness of the Minahasa regency collection procedures applied KPP Primary Bitung in terms of Act 12 of 1994 UN reforms UN Act 12 of 1985 as well as some rules that apply, with the hope that the information provided may contribute to maximize the local revenue of this sector. By the interviews, observations, and by studying the relevant documents in KPP Primary Bitung, can be concluded that the procedure has not been fully implemented in accordance with applicable regulations, in particular stages of the procedure requires an active role of the taxpayer such as object registration taxes and pay taxes. Enforcement of administrative sanctions and / or criminal penalties should be increased to raise awareness and provide a deterrent effect for taxpayers who do not pay tax arrears.*

**Keywords :** tax, procedure, administrative

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pembangunan merupakan usaha terencana dan terarah untuk meningkatkan kesejahteraan hidup manusia yang menuntut adanya perubahan sosial budaya sebagai pendukung keberhasilannya dan menghasilkan perubahan sosial budaya. Pembangunan nasional adalah suatu harapan untuk rakyat Indonesia yang mencita-citakan Indonesia yang adil, makmur dan sejahtera baik secara moral maupun spiritual. Maka dari itu pembangunan daerah tertinggal menjadi suatu elemen terpenting untuk mengukur tingkat keberhasilan pembangunan nasional. Dalam hal memenuhi kebutuhan dana yang memadai guna pembiayaan pembangunan nasional, pemerintah mempunyai sumber-sumber penerimaan yang berasal dari luar negeri dan dalam negeri. Salah satu contoh penerimaan yang berasal dari dalam negeri yang sangat penting dan potensial untuk membiayai pembangunan nasional adalah dari sektor pajak. Untuk menunjang pembangunan daerah pemerintah pusat kemudian mengeluarkan kebijakan guna memberikan perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah dengan mengesahkan Undang-Undang No 28 tahun 2009 yang memberikan kewenangan terhadap pemerintah daerah untuk melaksanakan, mengelola, dan memanfaatkan beberapa jenis pajak yang di kelompokkan dalam Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Salah satu pos pajak daerah yang paling potensial adalah Pajak Bumi dan Bangunan khususnya sektor perdesaan dan perkotaan (PBB P2). Sesuai Undang-Undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan PBB P2 telah dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. PBB P2 adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan obyek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak. Kabupaten Minahasa merupakan salah satu contoh daerah yang sedang gencar – gencarnya melakukan pembangunan. Salah satu Kabupaten di Provinsi Sulawesi Utara ini, terletak diujung utara pulau Sulawesi yang berjarak sekitar 35 km dari Manado, ibukota Provinsi Sulawesi Utara. Seiring berlakunya Undang-Undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) tersebut, mau tidak mau, suka tidak suka Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa harus segera bersiap diri agar dapat mengelola PBB Sektor Pedesaan dan Perkotaan (P2) dengan baik dan tidak menimbulkan gejolak pada masyarakat Wajib Pajak nantinya. Disebutkan dalam UU PDRD tersebut kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada masing-masing Pemerintah Daerah paling lambat pada tahun 2014.

Pemerintah Kabupaten Minahasa melalui menargetkan peningkatan penerimaan dari sektor pajak bumi dan bangunan hingga 400%. Untuk mencapai target tersebut perlu diadakan peninjauan terhadap prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung yang selama ini melayani aktivitas pelayanan pajak Kabupaten Minahasa untuk menjadi acuan Pemerintah Kabupaten Minahasa dalam pengelolaan ditahun 2014 mendatang, agar potensi penerimaan PBB P2 bisa lebih dimaksimalkan.

### Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Minahasa di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung.
2. Untuk Menilai apakah prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Minahasa sesuai dengan peraturan yang diatur dalam Undang-undang No.12 Tahun 1985 sebagai pedoman prosedur pemungutan PBB sektor perdesaan dan perkotaan.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Akuntansi Perpajakan

Akuntansi Pajak adalah suatu proses pencatatan, penggolongan, dan pengikhtisaran suatu transaksi keuangan kaitannya dengan kewajiban perpajakan dan diakhiri dengan pembuatan laporan keuangan fiskal sesuai dengan ketentuan dan peraturan perpajakan yang terkait sebagai dasar pembuatan SPT (surat Pemberitahuan Tahunan) Suprianto (2011 : 2).

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditujukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo 2011 : 1).

### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang di kenakan terhadap bumi dan bangunan berdasarkan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 12 tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subyek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak (Widyaningsih, 2011 : 190).

Dalam sumber lain dijelaskan PBB adalah pajak kebendaan atas bumi dan/atau bangunan dikenakan terhadap subyek pajak. Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk pemerintah daerah tingkat II dan Pemerintah daerah tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan (Muljono, 2010 : 140).

### **Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan**

Dasar hukum PBB antara lain :

1. Undang-undang PBB No.12 tahun 1994, pembaruan Undang-undang PBB No.12 Tahun 1985.
2. Undang-undang Republik Indonesia No. 28 tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
3. Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor: 29/PMK.03/2005 tanggal 23 Mei 2005, Tentang Tata cara Pembayaran Kembali Kelebihan Pembayaran PBB.
4. Peraturan Menteri Keuangan R.I Nomor: 121/PMK.06/2005 tanggal 5 Desember 2005, Tentang tata cara Pemberian Imbalan Bunga PBB kepada Wajib Pajak.
5. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE – 13 /PJ.6/200223 April 2002, tentang Pengenaan PBB atas Jalan Tol tahun 2002
6. Surat Edaran No. SE – 41 /PJ.6/2006 tanggal 27 November 2006, tentang Pengenaan PBB tahun 2007
7. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE – 54 /PJ.6/200401 Desember 2004, tentang Penyesuaian besarnya NJOPTKP dan NPOPTKP untuk tahun 2005.

### **Objek dan Subjek PBB P2**

Undang-undang Republik Indonesia No. 12 tahun 1985, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Objek PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Termasuk dalam pengertian Bangunan adalah :

Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;

1. Jalan tol;
2. Kolam renang;
3. Pagar mewah;
4. Tempat olahraga;
5. Galangan kapal, dermaga;
6. Taman mewah;
7. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
8. Menara.

Subjek PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :

1. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau ;
2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
3. Memiliki bangunan, dan atau;
4. Menguasai bangunan, dan atau;
5. Memperoleh manfaat atas bangunan.



## **Prosedur Pemungutan PBB P2**

Prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

## **Pendaftaran Obyek dan Subyek PBB P2**

Pendaftaran obyek PBB dilakukan oleh subyek pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir surat pemberitahuan obyek pajak (SPOP) secara jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan dikembalikan ke Kantor Pelayanan PBB atau Pelayanan Pajak Pratama yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP.

## **Pendataan Obyek dan Subyek PBB P2**

Pendataan dilaksanakan oleh kantor pelayanan PBB atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama dengan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan.

## **Pengenaan PBB P2**

Pengenaan dan cara menghitung pajak diatur dalam pasal 6 UU No. 12 tahun 1994, adalah :

1. Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
2. Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai mana dimaksud dalam ayat 1, ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.
3. Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari nilai jual obyek Pajak.
4. Besarnya presentase nilai jual kena pajak sebagai mana dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat.

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), yang besarnya ditetapkan setiap tiga tahun oleh menteri keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya. NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan gubernur serta memperhatikan :

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
2. Perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;
3. Nilai perolehan baru;
4. Penentuan nilai jual obyek pajak pengganti.

Untuk menentukan besarnya NJOPTKP PBB untuk tahun 2012 telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011, tanggal 4 april yang memberikan wewenang pada Pemerintah Kabupaten dan Kota untuk menentukan tarif NJOPTKP tanpa batasan. Semakin tinggi NJOPTKP, akan semakin ringan pembayaran PBB yang harus ditanggung masyarakat.

## **Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak**

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Pembagian kelas dalam pengklasifikasian ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

## **Tarif dan Rumus PBB P2**

Dasar perhitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Besarnya NJKP Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan adalah :

1. NJOP > Rp 1.000.000.000,00 adalah 40%
2. NJOP < Rp 1.000.000.000,00 adalah 20%

Tarif PBB untuk perdesaan dan perkotaan diturunkan dari 0,5% terhadap NJOP menjadi paling tinggi 0,3% dari NJOP sebagaimana diatur dalam UU No.28 tahun 2009.

Adapun rumus perhitungan PBB adalah :

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times \text{NJKP}$$

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian berjenis Simulasi yaitu penelitian untuk menguji metode atau teknik prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan apakah sesuai dengan Undang-undang No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagai acuan yang berlaku.

### Pengumpulan Data

#### 1. Jenis Data

Sugiyono (2007:193) menjelaskan terdapat dua hal utama yang mempengaruhi kualitas penelitian yaitu, kualitas instrumen penelitian, dan kualitas pengumpulan data.

Ada 2 jenis data, yaitu :

##### 1. Data Kualitatif

Data kualitatif merupakan data yang disajikan secara deskriptif atau yang diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tertulis berbentuk uraian.

##### 2. Data Kuantitatif

Data kuantitatif merupakan data yang disajikan dalam bentuk angka-angka dan tabel yang diperoleh dari penjumlahan atau pengukuran.

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Kualitatif yang didapat dari hasil pengamatan serta bahan tertulis.

#### 2. Sumber Data

Kuncoro (2009:148) menjelaskan sumber data merupakan data penelitian yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumber asli. Yang terdiri dari:

- a. Data primer, yaitu data yang diambil langsung dari badan usaha (pihak internal perusahaan) berupa data dan informasi yang relevan dengan penelitian, lewat wawancara langsung dan pembagian kuisioner.
- b. Data sekunder, yaitu data yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpul data dan yang telah dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Primer dan Sekunder. Data primer yang digunakan merupakan data yang didapat dari hasil wawancara dan studi lapangan.

#### 3. Metode Pengumpulan Data

Salah satu kegiatan dalam penelitian ini adalah merumuskan teknik pengumpulan data sesuai dengan masalah yang diteliti. Agar diperoleh data dan keterangan yang lengkap maka harus menggunakan teknik pengumpulan data yang tepat. Untuk itu teknik yang di gunakan dalam penelitian ini adalah Studi Lapangan, Metode ini digunakan untuk mengetahui seberapa jauh kesesuaian antara teori yang digunakan dengan keadaan yang sebenarnya dari objek yang diteliti. Dalam studi lapangan ini penelitian digunakan dengan 3 cara, yaitu :

1. Wawancara langsung, yaitu dengan percakapan langsung serta tanya jawab dengan pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung.
2. Studi dokumentasi, dilakukan dengan melakukan penelusuran terhadap dokumen-dokumen yang mendukung penelitian.
3. Pengamatan / observasi, yaitu dengan melakukan pengamatan dan kunjungan secara langsung pada objek untuk mendapatkan keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian.

#### 4. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Deskriptif yaitu membandingkan antara teori yang dipelajari dengan hasil penelitian yang ditemukan pada objek penelitian. Perbandingan yang dimaksud bertujuan untuk menganalisa penerapan sistem pengendalian manajemen pada objek penelitian. Yaitu membandingkan sistem perhitungan dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di kabupaten Minahasa apakah sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### Hasil Penelitian

##### Prosedur Pemungutan PBB P2 pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung

Dalam proses pemungutan PBB P2 terdiri atas beberapa kegiatan yaitu :

##### 1. Penentuan objek PBB P2

##### a. Pendaftaran Objek dan subjek PBB P2

Sebelum menetapkan besaran PBB P2 terutang yang harus di bayarkan wajib pajak kantor pelayanan pajak pratama (KPP) melakukan pendataan tentang kondisi objek pajak. Wajib pajak PBB P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atau Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau Memiliki, Menguasai, Memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak Inilah yang diwajibkan untuk mendaftarkan objek pajak kepada kantor pelayanan pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh orang atau badan tersebut dengan menggunakan suatu formulir/blanko yang disebut Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP).

SPOP tersebut oleh orang atau badan yang menjadi Wajib Pajak harus diisi dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Jelas, maksudnya penulisan data yang diminta dalam SPOP harus dibuat sedemikian rupa, sehingga tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan Negara atau Wajib Pajak sendiri.
2. Benar, artinya data yang menyangkut luas tanah dan atau bangunan, tahun dan harga perolehan, letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaannya, yang dilaporkan/ditulis dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
3. Lengkap, artinya bahwa semua kolom dalam SPOP, baik yang mencakup Subyek Pajak/Wajib Pajak Maupin data tanah atau bangunan harus diisi sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Kemudian SPOP tersebut harus diberi tanggal pengisian SPOP dan ditandatangani oleh Wajib Pajak.
4. Tepat Waktu, artinya SPOP yang sudah diisi oleh Wajib Pajak dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani harus dikembalikan ke Kantor Palayanan PBB tersebut di atas selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Wajib Pajak.

Pengembalian SPOP oleh Wajib Pajak ke Kantor Pelayanan PBB dapat dilaksanakan dengan cara :

1. Menyerahkan langsung ke Kantor Pelayanan PBB atau;
2. Mengirimkannya melalui pos tercatat.

Wajib Pajak yang terlambat mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP sesuai dengan waktu yang ditentukan namun pengisiannya tidak benar, maka kepada Wajib Pajak yang bersangkutan dikenakan denda administrasi dan kepadanya akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP).

##### b. Pendataan Objek dan Wajib Pajak

Berdasarkan SPOP yang didaftarkan wajib pajak, bagian ekstensifikasi KPP Pratama kemudian melakukan pendataan dengan cara memverifikasi atau mencocokkan data yang didaftarkan wajib pajak dengan data yang dimiliki KPP. Hal ini bertujuan untuk menilai apakah data yang di daftarkan melalui SPOP sesuai dengan data yang dimiliki KPP pratama.Data KPP pratama ini berasal dari pihak ketiga dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Minahasa.

#### 2. Cara Menghitung PBB P2

Dalam menghitung besarnya PBB, KPP Pratama terlebih dahulu mempertimbangkan beberapa faktor antara lain : Klasifikasi, Tarif Pajak, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP), Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), dan Rumus untuk menghitung PBB



Pembagian kelas dalam pengklasifikasian NJOP diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Tarif pajak yang ditetapkan untuk PBB pada KPP Pratama Bitung adalah sebesar 0,5%. Sedangkan nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) sebesar Rp 8.000.000. Untuk penentuan Nilai Jual Obyek Pajak tanah dan bangunan menggunakan beberapa pendekatan antara lain :

1. Pendekatan perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis
2. Pendekatan Nilai Perolehan Baru
3. Pendekatan Nilai Jual Pengganti.

Nilai jual kena pajak untuk PBB P2 adalah :

1. Apabila NJOP-nya > Rp 1.000.000.000.00 maka NJKP-nya adalah 40%
2. Apabila NJOP-nya < Rp 1.000.000.000.00 maka NJKP-nya adalah 20%

Rumus perhitungan PBB P2 Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung dapat dilihat berikut ini :

<p>A. Jika <math>NJKP = 40\% \times (NJOP - NJOPTKP)</math>  Maka besarnya PBB  <math>= 0,5 \times 40\% \times (NJOP - Rp\ 8.000.000)</math></p> <p>B. Jika <math>NJKP = 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)</math>  Maka besarnya PBB  <math>= 0,5 \times 20\% \times (NJOP - Rp\ 8.000.000)</math></p>
---

*Sumber data : KPP Pratama Bitung*

### 3. Pelunasan PBB P2

Dalam Proses pelunasan pajak, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung bekerjasama dengan pemerintah daerah minahasa. Penyaluran SPPT yang merupakan pedoman jumlah pajak yang harus dibayarkan wajib pajak dilakukan Pemerintah Daerah Minahasa melalui kepala – kepala jaga ditempat tinggal masing – masing wajib pajak..

Proses pelunasan dapat dilakukan di bank BRI, BNI, atau Bank Mandiri selaku bank yang telah ditunjuk langsung oleh KPP Pratama Bitung. Pada saat membayar wajib pajak cukup menunjukkan SPPT PBB dan sebagai bukti pembayarannya wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS).

### Pembahasan

Secara umum prosedur pemungutan PBB P2 di KPP Pratama Bitung yang melibatkan bagian pelayanan, pengolahan data dan informasi, ekstensifikasi perpajakan serta bagian penagihan belum sepenuhnya sesuai dengan pedoman yang diatur Undang – Undang yang berlaku. Khususnya tahapan prosedur yang melibatkan wajib pajak secara langsung.

Pada proses pendataan wajib pajak seharusnya melaporkan objek pajaknya melalui SPOP langsung ke KPP Pratama Bitung. Kurangnya kesadaran wajib pajak akan pentingnya melaporkan objek pajak menjadi penyebab utama belum maksimalnya pendapatan daerah dari sektor PBB P2, pendaftaran objek pajak merupakan hal yang paling substansial karena dari data yang didaftarkan objek pajak inilah KPP Pratama mendasari proses penetapan pajak terutang. Ditambah lagi jarak tempuh yang jauh antara objek pajak (Kabupaten Minahasa) dengan KPP Pratama yang berlokasi di Kota Bitung lebih membuat masyarakat Kabupaten Minahasa selaku wajib pajak kesulitan melaporkan objek pajaknya. Untuk data objek pajak yang tidak terdaftar KPP Pratama Bitung menetapkan pajak terutang melalui Surat Ketetapan Pajak (SPT) dengan menggunakan data yang diterima dari pemerintah Kabupaten Minahasa, namun metode ini memiliki kelemahan dalam hal akurasi antara data tersebut dengan keadaan *real* objek pajak. Data yang tidak akurat ini diakibatkan adanya perubahan – perubahan yang terjadi di lapangan seperti perubahan kepemilikan, alih fungsi bangunan serta pembangunan gedung atau rumah baru yang menjadi objek pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan.

Hal ini menyebabkan kesalahan dalam pengklasifikasian nilai tanah dan bangunan objek pajak yang tentunya mempengaruhi jumlah pajak terutang. Dalam beberapa kasus, KPP Pratama Bitung mengakui sering terjadi kesalahan dalam pengklasifikasian nilai dan kelas tanah. *Upgrade* data bisa saja dilakukan oleh KPP Pratama Bitung dengan mendata objek pajak secara langsung namun hal ini tentunya akan memerlukan dana yang cukup besar yang berujung pembengkakan dana operasional kantor karena objek pajak yang dalam hal ini

Kabupaten Minahasa memiliki luas wilayah yang cukup besar. Untuk mengatasi masalah ini KPP Pratama Bitung telah melakukan pendekatan – pendekatan dengan masyarakat melalui sosialisasi seperti seminar, iklan dan selebaran untuk membangun kesadaran akan pentingnya membayar pajak namun sejauh ini belum ada peningkatan kesadaran yang signifikan.

Prosedur selanjutnya dalam rangka pemungutan PBB P2 yang diterapkan KPP Pratama Bitung adalah perhitungan pajak terutang. Dimulai dari proses pengklasikasian nilai jual objek pajak (NJOP), pengklasikasian ini dimaksudkan untuk mendapatkan nilai jual objek pajak yang menjadi dasar perhitungan pajak terutang. Dalam tahapan ini KPP Pratama bitung telah melaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Untuk nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP), KPP Pratama Bitung menetapkan sebesar Rp 8.000.000. Hal ini sesuai dengan Pasal 3 ayat 3 UU No. 12 Tahun 1994 tentang nilai jual objek pajak tidak kena pajak. Tarif pajak yang dikenakan KPP Pratama bitung untuk Kabupaten Minahasa sendiri sebesar 0,5%. Jika semua elemen penentu besaran pajak terutang dilengkapi, bagian ekstensifikasi KPP pratama bitung menghitung besaran pajak terutang yang kemudian dilanjutkan bagian pengolahan data dan informasi untuk pencetakan surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT).

Pada tahapan pendistribusian SPPT, KPP Pratama bitung bekerja sama dengan Pemerintah Kabupaten Minahasa selaku elemen pemerintahan yang paling dekat dengan wajib pajak. Akibatnya keterlambatan pendistribusian surat pemberitahuan pajak terutang juga masih sering terjadi, hal ini diakibatkan lemahnya kontrol setelah SPPT dicetak dan diserahkan kepada pemerintah Kabupaten Minahasa untuk diteruskan kepada wajib pajak. Tak hanya dalam masalah pendaftaran objek pajak, kendala lain dalam pemugutan pajak bumi dan bangunan sektor perdesaaan dan perkotaan pada KPP Pratama Bitung akibat dari rendahnya kesadaran membayar pajak adalah proses penagihan. Dalam banyak kasus, pajak terutang yang telah ditetapkan melalui surat ketetapan pajak tidak dilunasi oleh wajib pajak.

Sanksi administrasi justru semakin membuat wajib pajak merasa makin terbebani untuk membayar pajak. Rendahnya nilai jual objek pajak di perdesaan seringkali tidak memungkinkan KPP Pratama melakukan penyitaan karena nominal pajak terutang yang cenderung kecil. Tentunya ini mengakibatkan tidak ada efek jera bagi wajib pajak yang tidak melunasi pajak terutang. Untuk mengatasinya Pemerintah Kabupaten Minahasa mewajibkan pelampiran Surat Tanda Terima Setoran dalam setiap pengurusan dokumen kependudukan seperti pembuatan akta kelahiran, KTP elektronik, hingga Kartu keluarga.

Disini jelas terlihat besarnya peranan Pemerintah Kabupaten Minahasa untuk memaksimalkan penerimaan daerah melalui Pajak Bumi dan Bangunan sektor perdesaaan dan perkotaan. Maka dari itu pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan adalah hal mutlak yang harus segera dilakukan sesuai keputusan pemerintah yang diamanatkan dalam Undang-undang Republik Indonesia, No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang telah dilimpahkan pengelolaanya dari Direktorat Jenderal Pajak kepada Pemerintah Daerah selaku pemilik daerah objek pajak yang bersangkutan paling lambat tahun 2014. Hal ini diharapkan mampu lebih memaksimalkan penerimaan PBB P2 mengingat pemerintah daerah adalah instansi terdekat dan yang paling mengenal daerahnya.

### **Bagian – Bagian KPP Pratama Bitung yang Terkait Pemugutan PBB**

Bagian - bagian KPP Pratama Bitung yang terkait dalam proses pemugutan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan antara lain :

1. Bagian Pelayanan

Bagian pelayanan KPP Pratama Bitung adalah bagian yang bersentuhan langsung dengan wajib pajak. Bagian pelayanan inilah yang melayani wajib pajak baik dalam hal pendaftaran objek pajak, pernyataan keberatan dan banding pajak serta merupakan pusat informasi untuk wajib pajak.

2. Bagian Pengolahan Data dan Informasi

Bagian pengolahan data dan informasi bertugas untuk mengolah data yang didaftarkan wajib pajak melalui SPOP, mulai dari perekaman data, verifikasi sampai validasi data. Data yang telah divalidasi kemudian menjadi acuan untuk bagian ekstensifikasi menetapkan besaran pajak terutang. Setelah penetapan pajak terutang oleh bagian ekstensifikasi perpajakan selesai bagian pengolahan data dan informasi inilah yang juga bertugas untuk mencetak Surat Pemberitahuan Pajak Terutang.



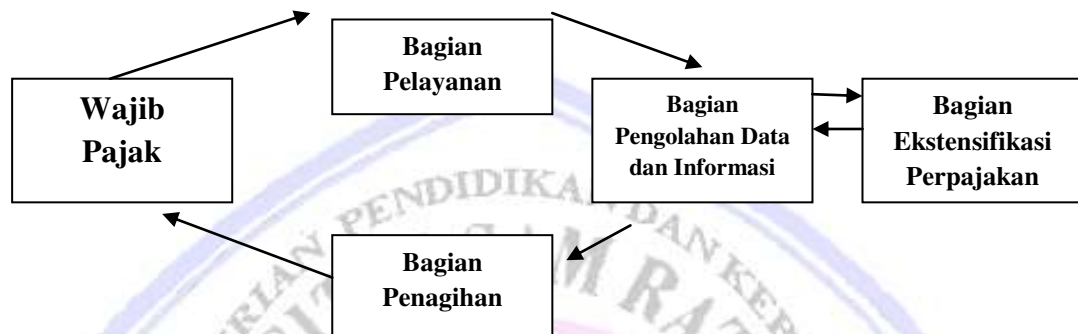
### 3. Bagian Ekstensifikasi Perpajakan

Bagian ekstensifikasi perpajakan bertugas untuk menetapkan besaran pajak terutang yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak. Data yang telah divalidasi bagian Pengolahan data dan informasi kemudian diklasifikasikan untuk selanjutnya ditetapkan berdasarkan aturan – aturan yang berlaku. Setelah selesai diolah data kemudian dikembalikan kepada bagian Pengolahan data dan Informasi yang selanjutnya dicetak menjadi SPPT.

### 4. Bagian Penagihan

Bagian penagihan bertugas untuk mengedarkan SPPT yang telah selesai dicetak kepada wajib pajak bersangkutan. Dalam tahapan pengedaran KPP Pratama Bitung bekerjasama dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa yang lebih menguasai lokasi objek pajak di Kabupaten Minahasa.

Lebih jelasnya alur prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Bitung dapat dilihat dalam gambar berikut :



Sumber : Data Olahan KPP Pratama Bitung tahun 2013

### Dokumen yang Digunakan

#### 1. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)

Adalah surat yang dipakai wajib pajak untuk melaporkan data Objek Pajaknya. SPPT dapat diperoleh langsung dari KPP Pratama Bitung maupun diunduh langsung dari [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

#### 2. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP)

Adalah formulir yang dibuat oleh petugas pengolahan data dan informasi (PDI) yang disatukan dengan SPOP yang dipakai oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data Objek Pajak.

#### 3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)

Adalah surat keputusan kepala KPP Pratama Bitung mengenai besarnya pajak yang harus dibayar. Formulir ini digunakan untuk memberitahukan pada Wajib Pajak tentang pengenaan PBB yang didalamnya berisikan nama serta alamat Wajib Pajak, data mengenai Objek Pajak, besarnya pajak terutang, tempat pembayaran dan jatuh tempo pembayaran.

#### 4. Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

Adalah surat atau blangko pembayaran yang dijadikan bukti bahwa wajib pajak telah melunasi Pajak Bumi Dan Bangunan. STTS ini menjadi salah satu persyaratan yang diwajibkan Pemerintah Kabupaten Minahasa untuk pengurusan dokumen kependudukan seperti akta kelahiran, E-KTP, Kartu keluarga, dan dokumen sejenis.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Minahasa yang dalam hal ini dikelola oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bitung belum sepenuhnya sesuai dengan pedoman yang diatur Undang – Undang yang berlaku. Khususnya tahapan prosedur yang melibatkan wajib pajak secara langsung. Tingkat kesadaran wajib pajak akan pentingnya peranan pajak dalam upaya pembangunan di Kabupaten Minahasa masih sangat rendah, pendaftaran objek pajak serta pembayaran menjadi faktor utama kurang maksimalnya penerimaan daerah melalui pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan. Untuk masalah pengklasifikasian, perhitungan dan penetapan pajak KPP Pratama Bitung telah melaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**Saran**

Dengan memperhatikan peranan pemerintah Kabupaten Minahasa dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perkotaan dan Perdesaan yang cukup besar, maka pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan dari Direktorat Jenderal Pajak kepada Pemerintah Daerah harus segera dilakukan. Sesuai keputusan pemerintah yang diamanatkan dalam Undang-undang Republik Indonesia, No 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) telah dilimpahkan pengelolaanya dari Direktorat Jenderal Pajak kepada Pemerintah Daerah selaku pemilik daerah objek pajak yang bersangkutan paling lambat tahun 2014.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Kuncoro, Mudrajat. 2009. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Erlangga. Jakarta
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan. Edisi Revisi 2011*. ANDI. Yogyakarta
- Muljono, Djoko. 2010. *Panduan Brevet Pajak*. ANDI. Yogyakarta.
- Republik Indonesia. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak.
- Republik Indonesia. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 67/PMK.03/2011 tentang Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- \_\_\_\_\_. Undang-undang PBB No.12 tahun 1994 Pembaruan Tahun 1985. tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Sugiyono. 2007. *Metode Penelitian Bisnis*. Alfabeta. Bandung.
- Suprianto, Edy. 2011. *Akuntansi Perpajakan. Graha Ilmu*. Yogyakarta.
- Widyaningsih, Aristanti. 2011. *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*. Alfabeta. Bandung.